

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Esecuzioni Immobiliari

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto Dott. Michele Savoja, C. F.: SVJ MHL 61A29 B429 L, con studio a Caltanissetta, in Viale Sicilia, 14 (presso "Studio Falzone Consulenze Srl" terzo piano), professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.e., con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, emessa in data 17 Febbraio 2023, nel procedimento esecutivo n. **50/2021 R. G. Es.**,

AVVISA

che il giorno **16 Ottobre 2025 alle ore 16:00**, presso lo studio del professionista delegato sito a Caltanissetta in Viale Sicilia n. 14 (presso "Studio Falzone Consulenze Srl" terzo piano), per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale www.astegiudiziarie.it, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica a partecipazione mista** (Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32) del diritto di proprietà sotto indicato dei seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA
E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

LOTTO UNO

Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), via Umbria n. 24. Trattasi di un garage di mq. 45 al piano terra che fa parte di un fabbricato di 4 livelli.

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – **Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):**

Foglio 25, particella 3002, sub. 2, Cat. C/6, consistenza mq. 45.

L'immobile risulta essere libero, non presenta danni ma risulta privo di rifiniture e non necessita di modifiche o correzioni catastali. L'immobile risulta possedere la concessione edilizia n. 46/1977 e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 724/2001. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Prezzo base: € 5.988,94 (Euro Cinquemilanovecentoottantotto virgola novantaquattro)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 4.491,70 (Euro Quattromilaquattrocentonovantuno virgola settanta), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 500,00.

LOTTO DUE

Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), via Basilicata. Trattasi di un garage al piano terra che fa parte di un fabbricato di 4 livelli.

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – **Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):**

Foglio 25, particella 3002, sub. 3, Cat. C/6, consistenza mq. 25.

L'immobile risulta essere libero, non presenta danni e non necessita di modifiche o correzioni catastali.

L'immobile risulta possedere la concessione edilizia n. 46/1977 e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 724/2001. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Prezzo base: € 3.582,56 (Euro Tremilacinquecentottantadue virgola cinquantasei)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 2.686,92 (Euro Duemilaseicentottantasei virgola novantadue), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 200,00.

LOTTO TRE

Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), via Umbria n. 24. Trattasi di un'abitazione di tipo economico di mq. 61,70 al piano primo e fa parte di un fabbricato di 4 livelli.

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – **Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):**

Foglio 25, particella 3002, sub. 4, Cat. A/3, vani n. 4,5.

L'immobile risulta essere occupato, giusta contratto di locazione del 24.09.2020. Il contratto di cui trattasi ha decorrenza dal 01.10.2020 e sino al 31.10.2024 e prevede un canone mensile di € 100,00. L'immobile non presenta danni ma necessita di manutenzione ordinaria e necessita, altresì, di correzione catastale tramite la presentazione del DOCFA con un onere tecnico di € 600 oltre accessori di legge. L'immobile risulta possedere la concessione edilizia n. 46/1977 e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 724/2001. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Attestazione di prestazione energetica (APE) redatta dal perito estimatore in data 28.04.2022 e valida sino al 28.04.2032.

Prezzo base: € 13.638,37 (Euro Tredicimilaseicentotrentotto virgola trentasette)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 10.228,78 (Euro Diecimiladuecentoventotto virgola settantotto), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), via Umbria n. 24. Trattasi di un'abitazione di tipo economico di mq. 61,70 al piano secondo e fa parte di un fabbricato di 4 livelli.

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):

Foglio 25, particella 3002, sub. 5, Cat. A/3.

L'immobile risulta essere attualmente libero, non presenta danni ma necessita di manutenzione ordinaria e non necessita di modifiche o correzioni catastali. L'immobile risulta possedere la concessione edilizia n. 46/1977 e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 724/2001. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Attestazione di prestazione energetica (APE) redatta dal perito estimatore in data 02.05.2022 e valida sino al 02.05.2032.

Prezzo base: € 12.734,29 (Euro Dodicimilasettecentotrentaquattro virgola ventinove)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 9.550,72 (Euro Novemilacinquecentocinquanta virgola settantadue), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

LOTTO CINQUE

Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), via Umbria n. 24. Trattasi di un'abitazione di tipo economico di mq. 68,20 al piano terzo sottotetto e fa parte di un fabbricato di 4 livelli.

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):

Foglio 25, particella 3002, sub. 6, Cat. A/3, vani n. 4,5.

L'immobile risulta essere libero, non presenta danni ma necessita di manutenzione ordinaria e necessita, altresì, di correzione catastale tramite la presentazione del DOCFA con un onere tecnico di € 600 oltre accessori di legge. L'immobile risulta possedere la concessione edilizia n. 46/1977 e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 724/2001. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Attestazione di prestazione energetica (APE) redatta dal perito estimatore in data 28.04.2022 e valida sino al 28.04.2032.

Prezzo base: € 12.186,28 (Euro Dodicimilacentottantasei virgola ventotto)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 9.139,71 (Euro Novemilacentotrentanove virgola settantuno), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

LOTTO SEI

1. Piena proprietà di un terreno agricolo sito in Vallelunga Pratameno (CL), contrada Baronìa. Il terreno, con giacitura in lieve declivio, è dotato di un pozzo artesiano, di recinzione in rete e paletti metallici. Sono presenti pochi alberi da frutto (aranci) e qualche albero d'ulivo.
Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – Catasto dei Terreni del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):
Foglio 24, particella 93, are 23, cent. 35 (mq. 2335).
L'immobile risulta essere libero e non necessita di modifiche o correzioni catastali.
Dal certificato di destinazione urbanistica risulta quanto segue: Terreno in zona "E" Agricola.

2. Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), contrada Baronìa. Trattasi di una costruzione per civile abitazione di tipo economico edificata sul fondo di cui al punto 1. (foglio 24 part. 93).
Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):
Foglio 24, particella 500, Cat. A/3, Cl. 2, vani n. 4,5.
L'immobile risulta essere libero, molto trascurato e al limite dell'abitabilità in considerazione del suo stato attuale e necessita di correzione catastale tramite la presentazione del DOCFA con un onere tecnico di € 600 oltre accessori di legge. L'immobile risulta possedere la concessione edilizia in sanatoria n. 57/1990. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.
Attestazione di prestazione energetica (APE) redatta dal perito estimatore in data 28.04.2022 e valida sino al 28.04.2032.

Prezzo base: € 8.483,48 (Euro Ottomilaquattrocentoottantatre virgola quarantotto)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 6.362,61 (Euro Seimilatrecentosessantadue virgola sessantuno), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 500,00.

LOTTO SETTE

Piena proprietà di un fabbricato sito in Vallelunga Pratameno (CL), via Pietro Mascagni. Il lotto comprende:

1. Garage al p. T di mq. 40,70;
2. Abitazione al p. T di 75 mq;
3. Abitazione al p. 1 di 116 mq;
4. Abitazione al p. 2 di 85 mq oltre alla superficie balconata di mq. 44,79;
5. Terreno di 310 mq. così articolato:
 - a. 129 mq. area di sedime del fabbricato;
 - b. 181 mq. tra cortile interno e spazio antistante l'ingresso principale sulla via Pietro Mascagni.

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallelunga Pratameno (CL):
Foglio 25, particella 3306, sub 1 e sub 2.

L'immobile costituisce l'abitazione del debitore esecutato che lo occupa col suo nucleo familiare composto dal coniuge e da due figli di cui uno minore. L'immobile non presenta danni e si trova in ottimo stato di conservazione e non necessita di modifiche o correzioni catastali. L'immobile risulta possedere la concessione edilizia n. 42/2000. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Attestazione di prestazione energetica (APE) redatta dall'Ing. Salvatore Giugno in data 03.01.2024 e valida sino al 03.01.2034.

Prezzo base: € 99.920,67 (Euro Novantanove milanovecentoventi virgola sessantasette)

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 74.940,50 (Euro Settantaquattromilanovecentoquaranta virgola cinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Come riportato dal Consulente Tecnico d'Ufficio nella propria relazione *"nessuno dei sopra indicati immobili risulta essere stato realizzato o modificato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, ma risultano tutti privi del certificato di agibilità o abitabilità"*.

Sono state riportate, con riferimento a ciascun immobile, e più dettagliatamente riportate nell'elaborato peritale cui si rinvia, le notizie ex art. 46 del T.U. 380/2001 e art. 40 della L. 47/1985. Si rileva che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, può comunque avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/1985.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite pubbliche (P.V.P.) (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astegiudiziarie.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta in forma cartacea o telematica deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **ENTRO LE ORE 12:00 del giorno 15 Ottobre 2025** (antecedente a quello dell'udienza di vendita) **e per le sole domande in forma cartacea dalle ore 09:00 alle ore 12:00 da lunedì a venerdì** (Orario di apertura dello studio).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è, comunque, regolata dal codice di procedura civile.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato sito in Caltanissetta (CL), Viale Sicilia n. 14, (presso "Studio Falzone Consulenze Srl" terzo piano) dalle ore 09:00 alle ore 12:00 da lunedì a venerdì (Orario di apertura dello studio). Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base, indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) che dovrà essere effettuato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "Dott. Savoja Michele - Es. Imm. n. 50/2021";
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione, assegno che dovrà essere intestato a: "Dott. Savoja Michele - Es. Imm. n. 50/2021";
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Caltanissetta. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- va allegato copia di un valido documento di identità dell'offerente/i e, nel caso, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti, dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati e dovrà essere indicato quello tra gli offerenti che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica, ed i relativi documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M.

n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi ex art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di TRN (che ha sostituito il numero di CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2021 R. G. E. – Tribunale di Caltanissetta" al seguente IBAN: **IT 07 O 08985 16700 00500 1012156**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. Imm. N. 50/2021 - lotto n. ___, Versamento Cauzione", dovrà

essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e, in caso di offerta cartacea, assegno circolare non trasferibile come sopra già esposto;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente alla quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali, ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 co. 3 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), salva la possibilità di chiedere la rateizzazione – sino a dodici mesi – previa istanza al G. E.; nello stesso termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento direttamente all'Istituto di Credito, nei limiti del credito azionato, nel termine previsto per il pagamento e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato, *ex art. 41, co. 4, del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385*.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G. E., il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 primo comma secondo periodo c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, nonché custode giudiziario, dei suddetti immobili (e-mail: michele.savoja@alice.it - Tel.: 333 1771 333 – dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia dell'esperto sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Inoltre, secondo quanto previsto nella circolare integrativa delle ordinanze di delega relativa alla pubblicità delle vendite ex art. 490 c.p.c. del 07.10.2024 a firma dei Giudici delle esecuzioni del Tribunale di Caltanissetta, saranno, altresì, eseguite le seguenti forme di pubblicità:

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social network (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa;
- Inserimento dei lotti in vendita nella "Vetrina Immobiliare Permanente" visibile su Reteaste.it e con apposito link presente sul sito web del Tribunale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Caltanissetta, 29 Giugno 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Michele Savoja